

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Современные образовательные технологии»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ А.В. Прохоров

_____ 2021 г.

Договор аренды предприятия как имущественного комплекса

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 40.03.01.2021.63733. ВКР

Руководитель работы

доцент кафедры СОТ

_____ Д.В. Федулов

_____ 2021 г.

Автор работы

студент группы ДО–537

_____ Г.В. Чернышов

_____ 2021 г.

Нормоконтролер

ст. преподаватель кафедры СОТ

_____ Е.Н. Бородина

_____ 2021 г.

Челябинск 2021

АННОТАЦИЯ

Чернышов Г.В. Договор аренды предприятия как имущественного комплекса. – Челябинск: ЮУрГУ, 2021, ДО–537, 51 с., библиогр. список – 59 наим., 7л. плакатов ф. А4.

Объектом выпускной квалификационной работы являются общественные отношения, которые возникают в связи с арендой предприятий как имущественного комплекса.

Цель выпускной квалификационной работы – рассмотреть договор аренды предприятия как имущественного комплекса.

В работе рассмотрено предприятие как особый объект недвижимого имущества в гражданском праве; определено понятие, существенные условия и содержание договора аренды предприятий; рассмотрено заключение договора аренды предприятий и его государственную регистрацию; изучены изменение и расторжение договора аренды предприятий, признание его недействительным; охарактеризованы существенные нарушения договора аренды предприятия; по результатам исследования материалов судебной практики выявлены проблемы и сформулированы предложения по усовершенствованию законодательства в данной области.

Результаты работы имеют практическую значимость, содержат выводы, сформулированные в процессе написания работы и возможности применения данных выводов и предложений на практике.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЙ.....	8
1.1 Предприятия как особый объект недвижимого имущества в гражданском праве.....	8
1.2 Понятие, существенные условия и содержание договора аренды предприятий.....	12
2 ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЙ ПО СОВРЕМЕННОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РФ.....	19
2.1 Заключение договора аренды предприятий и его государственная регистрация.....	19
2.2 Изменение и расторжение договора аренды предприятий, признание его недействительным.....	24
3 ПЕРСПЕКТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ.....	30
3.1 Существенные нарушения договора аренды предприятия.....	30
3.2 Проблемы правового регулирования аренды предприятия.....	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	46
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	48

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Как показывает практика, сегодня у многих организаций нет собственной недвижимости. Они вынуждены для своей деятельности арендовать и заключать договора аренды недвижимого имущества, а кто-то и целые предприятия. Казалось бы, что в этом нет ничего сложного. Однако договор аренды, а тем более предприятия в целом имеет свои особенности. Так, заключая договор аренды предприятий, надо обращать внимание на существенные условия, предусмотренные Гражданским кодексом РФ, обязательным для договоров аренды недвижимого имущества является соблюдение письменной формы, договоры, заключенные на срок больше года, подлежат обязательной государственной регистрации, а договор аренды предприятий подлежит обязательной государственной регистрации независимо от срока действия договора. На практике, к сожалению, довольно часто встречаются случаи, когда стороны не оформляют свои отношения по аренде помещений либо не регистрируют договоры аренды. Согласно требованиям гражданского законодательства Российской Федерации арендатору должно быть предоставлено имущество надлежащего качества, которое будет использовано им по назначению. Однако данные правила далеко не всегда соблюдаются, что может привести к судебным спорам.

Заключая договор аренды, арендодатель, как правило, рассчитывает на периодическое получение арендной платы. Обычно против этого не возражает и арендатор. Однако возникают вопросы, включать ли в состав арендной платы коммунальные платежи, связанные с использованием арендованным помещением, можно ли переложить на арендатора обязанность выполнения ремонта, затраты по уплате земельного налога и как вообще лучше поступить в такой ситуации. Договор аренды предприятий рано или поздно прекращается, например, по истечении срока, на который он был заключен. В этом случае возникают вопросы связанные, в том числе с возобновлением его на новый срок, с преимущественным правом арендатора на его повторное заключение. Мы рассмотрим эти варианты и вероятные последствия прекращения договоров аренды предприятий. Практика показывает, как много ошибок допускается сторонами при оформлении данных арендных отношений. Наша цель – их избежать. Этим и объясняется актуальность выбранной темы.

Объектом выпускной квалификационной работы являются общественные отношения, которые возникают в связи с арендой предприятий как имущественного комплекса.

Предметом исследования работы является нормативно-правовое регулирование общественных отношений, возникающих в связи с арендой предприятий.

Цель выпускной квалификационной работы – рассмотреть договор аренды предприятия как имущественного комплекса.

Исходя из вышеобозначенной цели, необходимо поставить перед собой ряд задач, которые будут решены в ходе написания работы. К таким **задачам** можно отнести следующие:

- рассмотреть предприятие как особый объект недвижимого имущества в гражданском праве;
- определить понятие, существенные условия и содержание договора аренды предприятий;
- рассмотреть заключение договора аренды предприятий и его государственную регистрацию;
- изучить изменение и расторжение договора аренды предприятий, признание его недействительным;
- охарактеризовать существенные нарушения договора аренды предприятия;
- по результатам исследования материалов судебной практики необходимо выявить проблемы и сформулировать предложения по усовершенствованию законодательства в данной области.

При написании выпускной квалификационной работы, использовались следующие **методы**: императивный, диспозитивный, исторический, логический, системный методы, анализ и сравнение.

Нормативно-правовую основу исследования составили – Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон Российской Федерации «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001. № 178–ФЗ и др.

Теоретическую основу работы составили труды ведущих специалистов в области рассматриваемой темы, а именно труды таких авторов как М.В. Бакулин; И.Т. Балабанов; Е.С. Болганова; В.В. Витрянский; А.Д. Гиванков; В.А. Горемыкин; А.Д. Грибанов; С. П. Гришаев; Б.Д. Завьялов; С.А. Колачаева; А.Р. Кирсанов; О.М. Козырь; Г.А. Корнийчук; В.В. Кущенко; С.А. Подзоров; Г.М. Порваткин; М.Г. Пискунова; А.П. Сергеев; Ю.Ю. Скворцов; С.А. Степанов; В.М. Утка и др.

Теоретическая значимость заключается в рассмотрении перспектив совершенствования законодательства по исследуемой теме.

Практическая значимость проведенного нами исследования заключается в том, что его результаты и рекомендации могут быть использованы: студентами юридических факультетов при написании рефератов, подготовке к семинарским занятиям, для выполнения домашних и самостоятельных работ; в реальной деятельности юридических и физических лиц, при столкновении с правоотношениями по поводу аренды предприятий; при совершенствовании действующего гражданского законодательства в области аренды предприятий; судами при вынесении решений по спорным вопросам, связанным с арендой предприятий; в образовательном процессе, при изучении курса Гражданского права.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЙ

1.1 Предприятия как особый объект недвижимого имущества в гражданском праве

Особыми объектами гражданских прав, относящимися к имуществу, являются имущественные комплексы.

Имущественным комплексом признается предприятие, используемое для осуществления предпринимательской деятельности. В его состав входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

Предприятие как имущественный комплекс, являющийся объектом гражданских прав, следует отличать от государственных и муниципальных унитарных предприятий как самостоятельной организационно-правовой формы унитарных коммерческих юридических лиц, являющихся субъектами гражданского права.

Кроме предприятия имущественным комплексом можно назвать наследство (ст. 1112 ГК РФ) [7], рассматриваемое как единое целое, как особый объект наследственных правоотношений.

Паевой инвестиционный фонд – обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Паевой инвестиционный фонд является объектом, а не субъектом.

Существенной особенностью предприятий является его объективная неопределенность [24, с. 41]. Другие объекты недвижимости являются индивидуально определенными вещами, чья физическая природа, прочная связь с землей или невозможность перемещения обуславливают фиксированное место нахождения, пространственную определенность их как объектов права. Земельные участки, здания и сооружения, жилые и нежилые помещения являются объективно существующим вещами, «объективными объектами прав».

Их возникновение и существование не связано с субъективными правами, объект недвижимости может существовать и без субъекта права, вне правовых

отношений, например бесхозяйное имущество. Вновь созданный объект недвижимости как вещь возникает объективно после завершения строительства и существует вне зависимости от возникновения прав на него. С момента государственной регистрации в соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса Российской Федерации возникает вещное право на него, но не сам объект [5]. Предприятие же является «субъективным объектом прав».

Во-первых, его возникновение и существование неразрывно связаны с субъектом прав на него. Одним из принципиальных вопросов правового режимов предприятий, который обходят молчанием во всех посвященных этой теме исследованиях, является момент возникновения вещного права на предприятия как на недвижимость.

Гражданский кодекс Российской Федерации определяет момент возникновения прав на вновь созданную недвижимую вещь, права на которую в соответствии с диспозицией пункта 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации приобретаются лицом, создавшим ее для себя с соблюдением закона и иных правовых актов [49, с. 37].

Для того чтобы использовать имущественный комплекс в целях осуществления предпринимательской деятельности, нет необходимости регистрировать права на него как на недвижимое имущество. В данном случае речь идет не о приобретении права на имущественный комплекс в целом, а о создании его в процессе предпринимательской деятельности путем приобретения элементов предприятий: земельных участков, зданий и сооружений, движимого имущества, исключительных прав, заключения договоров, влекущих возникновение прав требования и долгов, и прочее [29, с. 28].

Предприятие как единый объект вовлекается в оборот только после регистрации вещного права, включающего правомочие по распоряжению данным объектом.

Во-вторых, как объект прав предприятий, их конкретный состав и наименование определяются правообладателем при совершении сделки с предприятиями по согласованию с участником сделки. Указанный в пункте 2 статьи 132 Гражданского кодекса Российской Федерации состав предприятия может быть изменен договором [5].

Так, еще до подписания договора продавцом проводится инвентаризация, затем акт инвентаризации, баланс, заключение независимого аудитора и перечень долгов рассматриваются сторонами, после чего состав продаваемого предприятия определяется договором купли-продажи. Определение состава предприятий непосредственно договором, то есть, при совершении сделки, предусмотрено и пункт 3 статьи 70 Федерального закона Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102–ФЗ [14]. Договором определяется состав предприятия, передаваемого в доверительное управление [25, с. 18].

То есть можно сказать, что предприятия есть особый объект прав, который формируется, приобретает имущественную определенность при совершении сделок с ним. Предприятия являются скорее предметом сделки, чем объектом

вещных прав. Цель такой правовой конструкции заключается в переносе прав на все элементы бизнеса путем заключения одной, а не множества отдельных сделок.

В-третьих, предприятия в отличие от других недвижимых вещей является постоянно изменяющимся объектом права. Вряд ли существует более изменчивый объект прав, чем бизнес, «предприятие на ходу», включающее права требования и долги по обязательствам, связанным с предпринимательской деятельностью.

Четвертой особенностью предприятий является возможность его пространственной неопределенности: по воле собственника в состав предприятий могут входить земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, расположенные на различных территориях, но возможно и их отсутствие в составе предприятия, что не лишает такой «виртуальный» объект правового режима недвижимости. Хотя сложно представить себе предпринимательскую деятельность, не связанную с определенной недвижимостью или правами на нее, «в воздухе», вне собственных или арендованных производственных, торговых, административных помещений, тем не менее, такая возможность допускается законодателем.

Таким образом, объекты недвижимости являются вещами, и как объекты права они объективны, постоянны, пространственно определены. Предприятия вещами не являются, и как объекты права они субъективны, изменчивы, могут быть пространственно не определены [28, с. 12]. Как считает О.М. Козырь, признав предприятие недвижимостью, в дальнейшем Гражданский кодекс Российской Федерации не подчиняет его автоматически всем общим правилам о недвижимости, а устанавливает более формализованный и строгий режим для сделок с предприятиями [39, с. 19]. Ужесточение правового режима предприятий как объекта права путем отнесения его к недвижимому имуществу должно, как и любое стеснение гражданского оборота, иметь определенную цель.

По мнению А. Куликова, признание предприятий недвижимостью, независимо от того, входит ли в его состав недвижимое имущество, вызвано необходимостью подчинения сделок с предприятием. Специальному правовому режиму недвижимости в целях повышенной надежности таких сделок, защиты прав их участников и третьих лиц [38, с. 36].

Очевидно, что бизнес законодательно подчинен правовому режиму недвижимости также и с целью дополнительного государственного контроля сделок с ним в виде обязательной государственной регистрации договоров и перехода права [38, с. 37].

В юридической литературе отмечается, что предприятия представляют собой не просто совокупность самостоятельных разрозненных вещей, а единый имущественный комплекс, обособленный от иного имущества собственника (юридического лица или индивидуального предпринимателя), образующий единое целое, замкнутый производственный цикл.

Отдельные объекты недвижимости, относящиеся к предприятиям, могут иногда находиться вне места расположения основной массы имущества. В качестве примеров предприятия могут рассматриваться заводы, автозаправочные станции, рестораны и пр. Правовая конструкция предприятий как

имущественного комплекса позволяет выделить некоторые проблемы, например, ипотеки строящихся многоквартирных домов.

В собственности субъекта предпринимательской деятельности может находиться как одно, так и несколько предприятий, самодостаточных для постоянного использования в целях извлечения прибыли.

Материальные и нематериальные объекты, входящие в состав предприятий и образующие их имущественный комплекс, могут быть условно разделены на следующие группы в зависимости от правового режима:

- земельные участки, другие объекты недвижимости или права на них;
- движимые вещи;
- права требования и долги по обязательствам, связанным с деятельностью предприятий;
- исключительные права.

Имущественный комплекс предприятий нельзя свести к понятию сложной вещи: последняя состоит из реальных, наличных вещей, а предприятия образуют не только вещи, но и иное имущество, в том числе и права. В законодательстве термин «имущественный комплекс» употребляется не только при характеристике предприятия.

Могут существовать иные имущественные комплексы, не являющиеся предприятиями. Так в Гражданском кодексе Российской Федерации говорится о возможности передачи в аренду и в доверительное управление предприятий и других имущественных комплексов. Имущественным комплексом недвижимости является кондоминиум.

Однако правовой режим имущественных комплексов как сложных недвижимых вещей отличен от режима предприятий, хотя правообладатели иногда отождествляют эти понятия. Имущественные комплексы отвечают критериям недвижимости в силу физических свойств, они, в отличие от предприятия, являются вещами, хотя и сложными.

Практические аспекты данной проблемы исследованы в работе А.А. Завьялова, посвященной особенностям регистрации прав на недвижимое имущество Производственных организаций газовой, нефтяной, металлургической и энергетической отраслей [33, с. 56].

Недвижимые имущественные комплексы как сложные вещи подчиняются обычному правовому режиму недвижимости, не отягощенному правилами о предприятиях. Возможно, что правообладатель имущественного комплекса пожелает заключить сделку, предметом которой будут предприятия, в состав которого включен только имущественный комплекс как сложная вещь без других атрибутов бизнеса (движимых вещей, имущественных и исключительных прав).

Таким образом, подводя итог по данному подпункту, скажем, что с точки зрения экономического содержания это тождественно сделке с имущественным комплексом как единой недвижимой вещью. Для того чтобы имущественный комплекс стал объектом предпринимательской деятельности, в него необходимо вложить немало усилий и средств.

Определение сторонами в качестве предмета договоров предприятий (передачи его в собственность, пользование, ипотеку) подчиняет такой договор правилам сделок с предприятиями независимо от его состава.

Таким образом, мы определили, что основной особенностью предприятий является его объективная неопределенность, которая состоит из материальных и нематериальных объектов, входящих в состав предприятия и образует непосредственно сам имущественный комплекс, который по своей натуре является сложным объектом.

1.2 Понятие, существенные условия и содержание договора аренды предприятий

По договору аренды предприятий арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование предприятием в целом как имущественным комплексом, используемым для осуществления предпринимательской деятельности (пункт 1 статьи 656 Гражданского кодекса Российской Федерации) [6].

Отметим, что сторонами в данном договоре аренды предприятий являются арендодатель и арендатор.

Исходя, из определения можно выделить три основные черты, характерные для данного договора аренды предприятий.

Во-первых, это соглашение, на основе которого осуществляется передача (предоставление) определенного имущества лицом, правомочным распоряжаться им, во владение и пользование (или только пользование) другому лицу без перехода к последнему права собственности. Собственником имущества остается арендодатель.

Во-вторых, аренда предприятий всегда носит временный характер и по окончании срока данной аренды имущество подлежит возврату арендодателю. Исключение составляют случаи выкупа арендатором взятого внаем имущества, но в этих случаях договоры аренды предприятий прекращается, и на завершающем этапе отношения сторон переходят в сферу купли-продажи.

В-третьих, договор аренды предприятий всегда возмездный: арендатор обязан платить за пользование имуществом (в отличие от безвозмездного договора ссуды).

Поскольку права и обязанности по договору аренды предприятий возникают у обеих сторон, он относится к двусторонним; данный договор является также консенсуальным, то есть устанавливающим между сторонами обязательственные отношения с момента достижения ими соглашения (оформления договора), в отличие, скажем, от договора займа, который относится к реальным и считается заключенным с момента передачи денег или иных вещей заемщику.

В составе предприятий по договору аренды арендатору передаются земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятий основные средства. Кроме того, в порядке, предусмотренном договором, подлежат передаче также запасы сырья, топлива, материалов и иные

оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятиями, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Из этого следует, что понятие предприятия как предмета договора аренды не полностью совпадает с понятием предприятий как объекта гражданских прав, содержащемся в статье 132 Гражданского кодекса Российской Федерации. Помимо изложенного арендодатель должен уступить арендатору права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Исключения составляют права арендодателя, хотя и относящиеся к предприятию, однако полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью. По общему правилу такие права не могут быть переданы арендатору без специального на то указания или иного правового акта. Вместе с тем, если все же в составе сдаваемых в аренду предприятий арендатору будут переданы и обязательства, которые не могут быть им исполнены в связи с отсутствием у него разрешения (лицензии), арендодатель не освобождается от соответствующих обязательств перед кредиторами, а следовательно, и от ответственности за их неисполнение (пункт 2 статьи 656 Гражданского кодекса Российской Федерации) [27, с. 49].

Действия арендодателя по договору аренды предприятий заключаются не только в передаче арендатору арендованного имущества, как это имеет место при всякой аренде, он должен также уступить арендатору права требования и перевести на последнего долги, связанные с деятельностью этих предприятий.

Кроме того, на арендодателе лежит обязанность по подготовке предприятий к передаче его в аренду, исполнение которой предполагает совершение последним целого ряда действий, не характерных для других видов договора аренды: инвентаризация имущества предприятия, составление проекта передаточного акта. И, напротив в части обеспечения условий для использования арендованного имущества по его назначению (включая проведение его капитального ремонта) круг действий, осуществление которых по общим правилам об аренде возлагается на арендодателя, сокращается за счет возложения обязанности по совершению указанных действий на арендатора.

Итак, договор аренды предприятий является отдельным видом договора аренды.

Особенность правового регулирования договора аренды предприятий состоит в том, что к отношениям, регулируемым указанным договором, подлежат субсидиарному применению правила, регламентирующие договор аренды зданий и сооружений, и лишь при отсутствии таковых – общие положения об аренде имущества (пункт 2 статья 650 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Данный прием законодательной техники, позволяющий избежать включения в § 5 главе 34 (аренда предприятий) норм, дублирующих правила, содержащиеся в § 4 главе 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (аренда зданий и

сооружений), не превращает договор аренды предприятий в разновидность договора аренды зданий и сооружений, тем более что законодатель предельно четко выразил свою волю, назвав договор аренды предприятия среди отдельных видов договора аренды наряду с договором аренды зданий и сооружений (статья 625 Гражданского кодекса Российской Федерации) [25, с. 26].

Как отмечалось, квалифицирующим (видообразующим) признаком, позволяющим выделять договор аренды предприятий в отдельный вид договора аренды имущества, является специфика предмета договора, включающего в себя, как и предмет всякого договора аренды, два рода объектов:

- во-первых, передаваемые в аренду предприятия как единый имущественный комплекс, используемые для предпринимательской деятельности;
- во-вторых, действия арендодателя по передаче предприятия во владение и пользование арендатора, а также действия последнего по его принятию, надлежащему пользованию арендованным имуществом, внесению арендной платы и возврату арендованного имущественного комплекса арендодателю по окончании срока аренды.

Естественно, в соотношении указанных объектов, составляющих предмет договора аренды предприятий, превалирующую роль играет объект первого рода (предприятие).

Именно специфические особенности предприятия как имущественного комплекса определяют необходимость специальных правил, регламентирующих действия сторон, связанные с его арендой.

К существенным условиям договора аренды предприятий относятся условия о размере арендной платы и сроках действия данного договора.

Также, по мнению многих авторов, научные труды которых использовались при написании данной работы существенным условиям договора аренды предприятий отнесено и место расположения передаваемого по договору имущества, а именно его юридический адрес.

По вопросу о размере арендной платы стороны должны руководствоваться нормами, регулирующими размер арендной платы по договору аренды здания или сооружения (статья 654 Гражданского кодекса Российской Федерации) [52, с. 75].

Установленная в договоре аренды предприятий арендная плата включает и плату за пользование земельным участком, на котором расположена недвижимость (здания, сооружения), входящая в состав передаваемых в аренду предприятий, если иное не предусмотрено законом или договором

Следовательно, текст договора аренды предприятий в обязательном порядке должен включать условие о размере арендной платы под страхом признания договора незаключенным. Правила определения цены товаров, работ, услуг, установленные на случай отсутствия соответствующего условия в гражданско-правовом договоре (пункт 3 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации), не подлежат применению к отношениям сторон, связанным с арендой предприятий [51, с. 408].

Приведем пример из практики. Согласно постановлению ФАС Западно-Сибирского округа от 25.09.2018, рассмотрев кассационную жалобу

ООО «Тандер», г. Барнаул, на постановление «О взыскании задолженности по арендным платежам» от 29.05.2018. Постановил, что согласно пункту 1 статьи 654 Гражданского кодекса Российской Федерации размер арендной платы является существенным условием договора аренды предприятия [53, с. 3].

Проанализировав материал судебной практики мы пришли к выводу, что в соответствии с законодательством, а именно по статье 654 Гражданского кодекса Российской Федерации, регистрация договора и дополнительного соглашения к нему являются обязательными. Поскольку они содержат существенные условия договора. Соблюдение существенных условий договора аренды предприятий со стороны арендодателя и арендатора, является залогом правильности и действительности составленного договора.

Что касается условия договора о сроке аренды предприятий, то какие-либо специальные правила на этот счет отсутствуют как в числе положений, регулирующих аренду предприятий (§ 5 глава 34 Гражданского кодекса Российской Федерации), так и среди норм, регламентирующих аренду зданий и сооружений (§ 4 глава 34 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В связи с этим условие о сроке аренды должно определяться сторонами при заключении договора аренды предприятий. Однако отсутствие в договоре условия о сроке аренды предприятий не влечет признания его незаключенным, поскольку в силу пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации в этом случае договор аренды предприятия признается заключенным на неопределенный срок [26, с. 87].

В юридической литературе к существенным условиям договора относят и срок аренды предприятий. Если под существенными условиями понимать (в полном соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации) только те условия, при отсутствии которых договор не может считаться заключенным, то следует признать, что срок не является существенным условием договора аренды предприятий.

Согласно пункту 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, в полной мере распространяющийся на регулирование договора аренды предприятий, текстуально предусматривает возможность заключения договора на неопределенный срок и устанавливает порядок прекращения договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

С точки зрения целесообразности заключения договора аренды предприятий без указания срока его действия необходимо обратить внимание на возможные последствия признания такого договора заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

Принимая во внимание трудоемкость заключения договора аренды предприятий, а также объем расходов, требуемых для исполнения указанного договора, представляется, что такая перспектива врятли устроит как арендатора, так и арендодателя [43, с. 45].

Содержание договора аренды предприятий модифицировано, исходя из прав и особенностей этого договора – действующего и постоянно меняющего свой состав предприятия [50, с. 23].

К некоторым правам арендатора относятся:

- вправе с согласия арендодателя сдавать в субаренду;
- по его требованию договор, может быть, расторгнут в судебном порядке;
- имеет преимущественное право на заключение нового договора по истечении срока предыдущего;
- если иное не предусмотрено договором вправе продавать, менять, изменять составляющие предприятия.

Обязанность предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества, конкретизирована путем указания на документ, которым оформляется передача предприятия – передаточный акт. Порядок составления и содержание передаточного акта установлены статьей 655 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Передача предприятия как сложного имущественного комплекса с множеством составных частей сама по себе достаточно сложна и трудоемка.

Поэтому подготовка предприятий к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, входит в обязанности арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором (статья 659 Гражданского Кодекса Российской Федерации). Это естественно, поскольку именно арендодатель лучше всего знает состав передаваемого в аренду предприятия, в том числе его кредиторов.

К некоторым правам арендодателя можно отнести:

- имеет право выбора арендатора;
- имеет право отказаться от возмещения стоимости улучшений, если они превышают стоимость арендного имущества.

Обязанности арендатора конкретизированы следующим образом:

На арендодателя возложена дополнительная обязанность – возместить арендатору стоимость произведенных последним неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятий (абзац 1 статья 662 Гражданского Кодекса Российской Федерации). В договоре должна быть прямо исключена обязанность арендодателя по возмещению стоимости таких улучшений. В противном случае он будет обязан их возместить, даже если не давал согласия на их производство. Эта обязанность арендодателя вытекает из предусмотренного статьей 660 Гражданского Кодекса Российской Федерации права арендатора производить улучшения арендованного имущества.

Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений предприятий, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или что при осуществлении таких улучшений нарушены принципы

добросовестности и разумности (абзац. 2 статья 662 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

Под несоразмерностью увеличения стоимости предприятий повышению его качества (эксплуатационных свойств) следует понимать такой рост качества, который мог бы быть достигнут существенно меньшими затратами, чем те, которые предлагается компенсировать.

Нарушение принципа добросовестности означает, что улучшения производятся с целью возмещения стоимости понесенных на них затрат, а не роста качества (эксплуатационных свойств) предприятия. Нарушение же принципа разумности будет налицо, если арендатор при осуществлении улучшений не проявил ту степень заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота (пункт 1 статьи 401 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

1. Арендатор обязан в течение всего срока действия договора поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт (пункт 1 статьи 661 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

Что же касается расходов, связанных с эксплуатацией арендованного предприятия, то арендатор несет и их, однако договором может быть предусмотрено иное. В то же время обязанность арендатора уплачивать платежи по страхованию арендованного имущества является императивной. Однако она может быть реализована только в отношении обязательного страхования. Обязанность производить добровольное страхование имущества в любом случае может быть возложена на арендатора только путем прямого указания на это в договоре аренды предприятия.

2. При прекращении договора аренды предприятий арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных статьей 656, 657 и 659 Гражданского Кодекса Российской Федерации для передачи этого же комплекса арендодателем арендатору (статья 664 Гражданского кодекса Российской Федерации). Иными словами, в данном случае установлен принцип – как предприятие было передано, так оно должно быть и возвращено.

Подготовка предприятий к возврату арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендатора и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды. Возложение этой обязанности на арендатора объясняется тем, что именно он знает все особенности арендованного предприятия на момент возврата и легко может их учесть [34, с. 83].

Подводя итоги по данному подпункту, еще раз отметим, что соблюдение условий договора обязательно для всех иначе могут быть неблагоприятные последствия. В данном случае существенными условиями является цена и срок. Как показывает практика, если в договоре не указана цена, то он считается незаключенным, а если не указан срок, то он может быть на обговоренных условия быть заключен на неопределенный срок. Специфический состав

предприятия как объекта гражданских прав, постоянно меняется за счет выбытия одних компонентов, появления новых, изменения их количества и стоимости, обуславливает выделение его в Гражданском Кодексе Российской Федерации в качестве предмета договора аренды отдельного вида имущества. Состав предприятий как имущественного комплекса весьма разнороден и не все его элементы могут быть переданы арендатору, а те, которые передаются, могут иметь разный правовой режим и соответственно передаются не на одинаковых основаниях. Поскольку рассматриваемый договор является взаимным (двусторонним) и возмездным, то в силу этого стороны имеют друг перед другом ряд корреспондирующих прав и обязанностей.

Выводы по разделу 1

Предприятия являются особым объектом недвижимого имущества. Государственная регистрация прав на предприятия и сделок с ним должна проводиться в особом порядке, обусловленном законодательством Российской Федерации. Отметим, что предприятия, в целом являясь недвижимостью, не являются вещью. Чтобы использовать предприятия в целях осуществления предпринимательской деятельности, нет необходимости регистрировать права на него как на недвижимое имущество.

Также, выделим то, что в отношении данной недвижимости заключается договор аренды на определенные сроки. В договоре указываются права и обязанности арендодателя и арендатора, соблюдение их обязательно, как и соблюдении существенных условий

В существенные условия входит цена, срок и место расположения предприятия или имущественного комплекса.

Соблюдение условий договора обязательно для всех иначе могут быть неблагоприятные последствия. В данном случае существенными условиями является цена и срок.

Как показывает практика, если в договоре не указана цена, то он считается незаключенным, а если не указан срок, то он может быть на обговоренных условия быть заключен на неопределенный срок. Специфический состав предприятия как объекта гражданских прав, постоянно меняется за счет выбытия одних компонентов, появления новых, изменения их количества и стоимости, обуславливает выделение его в Гражданском Кодексе Российской Федерации в качестве предмета договора аренды отдельного вида имущества. Состав предприятий как имущественного комплекса весьма разнороден и не все его элементы могут быть переданы арендатору, а те, которые передаются, могут иметь разный правовой режим и соответственно передаются не на одинаковых основаниях. Поскольку рассматриваемый договор является взаимным (двусторонним) и возмездным, то в силу этого стороны имеют друг перед другом ряд корреспондирующих прав и обязанностей.

2 ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЙ ПО СОВРЕМЕННОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РФ

2.1 Заключение договора аренды предприятий и его государственная регистрация

Договор аренды предприятий считается заключенным после достижения сторонами в надлежащей форме соглашения по всем существенным условиям договора, с момента его государственной регистрации.

Существенная особенность порядка заключения договора аренды предприятий, отличающая его от других видов договора аренды имущества, состоит в том, что арендодатель должен совершить определенные действия, являющиеся необходимыми для последующего заключения договора аренды предприятия [46, с. 61].

Перед заключением данного договора стороны должны совершить обязательные предварительные действия по удостоверению состава передаваемого предприятия, аудиторскую проверку. На их основании сторонами до подписания договора аренды предприятий должны быть составлены или рассмотрены:

- акт инвентаризации;
- бухгалтерский баланс;
- заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятий;
- перечень долгов (обязательств), включаемых в состав предприятий, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований. Указанные документы служат обязательным приложением к договору передачи предприятия.

Вместе с тем, применительно к аренде предприятий в Гражданском Кодексе Российской Федерации содержатся положения, обязывающие арендодателя предоставить во владение и пользование арендатора не только основные средства предприятий, но и передать последнему в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором: запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, а также имущественные права, связанные с предприятием. Выполнение данной обязанности арендодателем возможно только при условии полной инвентаризации предприятия [20, с. 34].

Удостоверение состава продаваемого предприятия есть не что иное, как его полная инвентаризация. В ходе инвентаризации:

- во-первых, проверяется фактическое наличие числящихся на балансе ценностей (материальных и нематериальных активов) предприятий, их сохранность, описание основных признаков и определение текущего состояния;
- во-вторых, оценка состава предприятий. Инвентаризация должна проводиться в соответствии с установленными правилами.

Так, без предварительной полной инвентаризации предприятия невозможно выполнить предусмотренное законом условие о передаче арендатору как

основных, так и оборотных средств, а также имущественных прав, связанных с предприятием.

В литературе уже отмечалось, что невозможно представить, как стороны могут согласовать существенное условие договора аренды предприятий – условие о предмете – без вышеуказанных документов, равно как и без бухгалтерского баланса.

При заключении договора аренды предприятий, обязательно составляется передаточный акт. К передаточному акту обязательно должны быть приложены акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием характера, размера и сроков их требований. Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия (статья 659 Гражданского Кодекса Российской Федерации). Передача предприятий в аренду считается свершившейся только после подписания передаточного акта арендатором и арендодателем [29, с. 61].

Помимо передаточного акта стороны договора аренды предприятия должны в надлежащем порядке оформить передачу целого ряда отдельных элементов, составляющих предприятие как имущественный комплекс. Вследствие этого передача предприятия должна носить комплексный характер.

Хотелось бы отдельно отметить вопрос налогообложения. При аренде предприятия как имущественного комплекса весь комплекс учитывается арендатором на своем балансе на счетах учета активов и обязательств, в связи, с чем налог на имущество подлежит к исчислению и уплате арендатором, а не арендодателем, что еще раз нашло подтверждение в суде [24, с. 58].

Так, Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа рассмотрев кассационную жалобу Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Барнаулу на постановление апелляционной инстанции Арбитражного суда «О разрешении вопроса двойного налогообложения» от 03.03.2018 установил: что в соответствии с законодательством двойное налогообложение невозможно и оставил жалобу без удовлетворения [55, с. 2].

Проанализировав пример из судебной практики, мы выяснили, что на основании статьи 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации использование предприятия с целью извлечения выгоды не возможно без постоянной замены его компонентов, арендатору предоставлено право (при отсутствии иной оговорки в договоре) без согласия арендодателя продавать, обменивать, представлять во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу.

Кроме того, при передаче предприятия в аренду на арендатора переводятся долги, относящиеся к предприятию, что предполагает составление арендодателем

(в качестве приложения к договору) полного перечня всех долгов (обязательств), включаемых в состав арендуемого предприятия. Перевод долга требует во всех случаях согласия кредитора (пункт 1 статьи 391 Гражданского Кодекса Российской Федерации). Принимая во внимание, что у собственника (арендодателя) среднего или крупного предприятия могут быть сотни и тысячи кредиторов по обязательствам, связанным с деятельностью этих предприятий, необходимость получения от каждого из кредиторов письменного согласия на перевод долга явилась бы непреодолимым препятствием для передачи указанного предприятия в аренду. Поэтому законодатель предусмотрел на этот счет специальные правила об уведомлении кредиторов об аренде предприятий и наделил последних определенными правами, что в юридической литературе обоснованно рассматривается как особая форма истребования согласия кредиторов на перевод долга.

По долгам, включенным в состав предприятия, которые были переданы арендатору без согласия кредиторов на перевод этих долгов, арендодатель и арендатор после передачи предприятий последнему, несут солидарную ответственность [36, с. 30].

В Гражданском кодексе Российской Федерации предусмотрены положения, определяющие особый порядок уведомления кредиторов и получения их согласия на перевод долга по обязательствам, связанным с передаваемым в аренду предприятием, а также последствия нарушения этого порядка (статья 657 Гражданского Кодекса Российской Федерации [6]). Без составления арендодателем полного перечня долгов, включаемых в состав сдаваемого в аренду предприятия, невозможно выполнить требование закона о переводе таких долгов на арендатора.

Договор аренды предприятий совершается в простой письменной форме (хотя по желанию сторон не исключено его нотариальное удостоверение) путем составления одного документа и считается заключенным с момента государственной регистрации (пункт 2 статья 658 Гражданского Кодекса Российской Федерации). С заявлением в регистрирующие органы о государственной регистрации договора аренды предприятия могут обратиться как арендодатель, так и арендатор (пункт 1 статьи 51 Федерального закона Российской Федерации «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218–ФЗ (ред. от 30.04.2021)) [13].

Вопросы регистрации прав на предприятие как имущественного комплекса и сделок с ним определены в ст. 46 Федерального закона Российской Федерации «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218–ФЗ. С заявлением в регистрирующие органы о государственной регистрации договора аренды предприятия могут обратиться как арендодатель, так и арендатор [21, с. 79].

Как и в случае с арендой зданий и сооружений, государственной регистрации подлежит сам договор аренды предприятия, а не некое право аренды.

Если исходить из того, что государственной регистрации подлежит не договор аренды, а принадлежащее арендатору право аренды соответствующего

предприятия, мы столкнемся с необходимостью применения к указанным правоотношениям нормы, содержащейся в пункте 2 статьи 46 Федерального закона Российской Федерации «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218–ФЗ [13]. Согласно данной норме зарегистрированное право на предприятие является основанием для внесения записей о праве на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав данного предприятия в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месте нахождения объекта.

Учитывая, что в составе предприятия может находиться множество земельных участков, зданий, сооружений и иных объектов недвижимого имущества, выполнение данного правила может оказаться чрезвычайно обременительным для арендатора.

Поскольку предприятие в целом как имущественный комплекс относится к недвижимому имуществу, при сдаче его в аренду следует в полной мере учитывать не только соответствующие нормы общегражданского законодательства, но и специальные правила, касающиеся порядка оформления сделок с недвижимостью и прежде всего Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218–ФЗ.

Передача в составе арендованного предприятия недвижимого имущества должна оформляться соответствующими документами о передаче конкретного объекта недвижимости в аренду.

В соответствии с пунктом 3 статьи 46 Федерального закона Российской Федерации «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218–ФЗ [13], зарегистрированное право аренды предприятия является основанием для внесения записей об обременении права на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса. При этом запись должна вноситься в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения объекта недвижимого имущества.

Передача в составе арендуемого предприятия исключительных прав (интеллектуальной собственности) требует оформления соответствующих лицензионных соглашений и иных договоров с их последующей государственной регистрацией. Именно в указанных соглашениях должны определяться пределы прав арендатора предприятия по использованию исключительных прав, входящих в состав предприятия.

Просмотрев материалы судебной и судебно-арбитражной практики, отметим следующее – при отсутствии государственной регистрации, договор аренды недвижимого имущества является незаключенным. Если одна из сторон такого договора уклоняется от его государственной регистрации, другая сторона вправе на основании пункта 3 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации предъявить иск об обязанности зарегистрировать договор.

Рассмотрим пример судебной практики, индивидуальный предприниматель (арендатор) обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной

ответственностью (арендодателю) и к учреждению юстиции, осуществляющему регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В ходе судебного разбирательства, один из ответчиков арендодатель – заявил, что в соответствии с пунктом 2 статьи 651 и пунктом 3 статьи 433 Гражданского Кодекса Российской Федерации договор аренды здания, заключенный на срок один год и более, подлежит обязательной государственной регистрации, при отсутствии которой он считается незаключенным. Предъявленный истцом иск является фактически иском о понуждении заключить договор аренды. Такой иск может быть предъявлен только в случае, предусмотренном пунктом 4 статьи 445 Гражданского Кодекса Российской Федерации, когда заключение договора обязательно для одной из сторон. Следовательно, пункт 3 статьи 165 не может применяться к сделкам, которые при отсутствии государственной регистрации считаются незаключенными.

Арбитражный суд первой инстанции установил, что истец неоднократно обращался к арендодателю с требованием передать ему ряд документов, необходимых для регистрации договора аренды. Однако арендодатель без уважительной причины не передал истцу этих документов, такие действия арендодателя суд квалифицировал как уклонение от государственной регистрации договора аренды. В соответствии с пунктом 3 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки [54, с. 1].

Из буквального содержания данной нормы следует, что она применяется только в случаях, когда при отсутствии государственной регистрации сделка считается недействительной. Гражданский кодекс Российской Федерации не устанавливает каких-либо особых положений для сделок, которые при отсутствии государственной регистрации считаются незаключенными.

Таким образом, требование пункта 3 статьи 165 Гражданского Кодекса Российской Федерации носит общий характер, и сторона, заинтересованная в государственной регистрации сделки, вправе предъявить в суд требование о ее регистрации и тогда, когда в соответствии с законом сделка при отсутствии регистрации считается незаключенной. На этом основании арбитражный суд удовлетворил требование истца и принял решение о регистрации договора аренды. Все расходы по оплате госпошлины арбитражный суд возложил на арендодателя, указав, что учреждение юстиции, которое в силу пункта 3 статьи 165 Гражданского Кодекса Российской Федерации и на основании принятого судом решения обязано зарегистрировать договор, не совершало каких-либо действий, нарушающих права и интересы истца. Данное решение суда постановлением апелляционной и кассационной инстанций оставлено без изменения [54, с. 2].

Проанализировав материал судебной практики, опираясь на Гражданский Кодекс Российской Федерации, стало ясно, что, предприятие, взятое в аренду на срок 1 год и более, подлежит государственной регистрации в обязательном

порядке в соответствии со статьей 651 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Но пункт 3 статьи 165 Гражданского Кодекса Российской Федерации не может применяться к сделкам, которые при отсутствии государственной регистрации считаются незаключенными, на что опирался истец. Далее основываясь на данную статью, суд принял объективное решение, оставив решение апелляционной и кассационной инстанций без изменения. Данный пример встречается в практике не редко. Так как без государственной регистрации договор считается не заключенным.

Государственная регистрация договора аренды предприятия как имущественного комплекса осуществляется соответствующим учреждением юстиции (регистрационным органом) в месте регистрации арендодателя (собственника предприятия) как юридического лица [45, с. 48].

По окончании срока аренды предприятия либо прекращении обязательств, вытекающих из договора, по иным основаниям, запись в Едином государственном реестре об обременении права собственности либо иного вещного права арендодателя на предприятие погашается специальным штампом погашения регистрационной записи, в котором должны быть проставлены дата регистрации прекращения соответствующего обременения и имя регистратора, заверенные его подписью.

Подводя итог по данному подпункту, скажем что, при заключении договора аренды предприятия следует учитывать не только соответствующие нормы общегражданского законодательства, но и специальные правила, касающиеся порядка оформления сделок с недвижимостью. Необходимо перед заключением договора аренды предприятий составить акт приватизации, бухгалтерского отчета, перечень долгов, включаемых в состав предприятия, с обязательным указанием кредиторов, размера, сроков и требований.

Для того чтобы заключенный договор аренды предприятия был действительным требуется его государственная регистрация. Несоблюдение требуемой законом формы договора, в том числе его государственной регистрации, влечет недействительность (ничтожность) договора аренды предприятия, причем независимо от срока договора аренды, его цены и всех остальных существенных условий, при которых был составлен и заключен договор.

2.2 Изменение и расторжение договора аренды предприятий, признание его недействительным

Заключенные договоры должны соответствовать достигнутому соглашению сторон и оставаться неизменными. Такое общее правило придает устойчивость гражданскому обороту. Это правило применяется и тогда, когда после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении договора.

Вместе с тем может возникнуть и такая ситуация, когда интересы общества требуют изменения условий уже заключенных договоров аренды предприятий.

Изменение или расторжение договора возможно только по взаимному соглашению сторон. Так, стороны по договору аренды предприятия, заключенному на пять лет, могут по соглашению между собой прекратить его действие, не дожидаясь истечения пятилетнего срока. Исключения из этого правила могут быть установлены законом или договором. В случае одностороннего отказа от исполнения договора аренды предприятия полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается расторгнутым или измененным. Решение суда в этих случаях не требуется.

В тех случаях, когда возможность изменения или расторжения договора не предусмотрена законом или договором и сторонами не достигнуто об этом соглашение, договор может быть изменен или расторгнут по требованию одной из сторон только по решению суда и только в следующих случаях:

- при существенном нарушении договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

Одним из самых значительных обстоятельств изменения или расторжения договора в «иных случаях, предусмотренных законом или договором» является изменение или расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении.

Существенным признается нарушение договора аренды предприятий одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Законодатель не дает точного определения: «существенных нарушений договора». Видимо, это объясняется тем, что невозможно предусмотреть в нормативном акте, все обширные случаи существенных нарушений договора. Поэтому вопрос «существенного» нарушения договорных отношений в каждом конкретном случае решает суд. Но всегда при рассмотрении иска или вынесении решения по какому-либо делу, руководствуется законодательством. Так или иначе, для определенного рода дел «существенные нарушения» встречаются повторно, т. к. существует единый договор аренды, связанный с договором аренды предприятия [30, с. 71].

Согласно общим правилам об исполнении обязательств, односторонний отказ от их исполнения или одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом. Далее, в тексте статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации законодатель делает исключение из указанного выше общего правила: «Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускается также в случаях, предусмотренных договором аренды предприятий, если иное не вытекает из закона или существа обязательства».

Например, может ли быть расторгнутым досрочно в одностороннем порядке, без обращения в суд договор аренды предприятия. Очевидно, что нет. Поэтому в статье 619 Гражданского Кодекса Российской Федерации не сказано о

возможности расторжения договора в одностороннем порядке. Говорится о расторжении договора по требованию арендодателя и то лишь в судебном порядке и только после письменного направления арендатору предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Отсюда следует, что нет прямого указания в нормах права об аренде предприятий, о том, что арендодатель вправе без обращения в суд расторгнуть договор с недобросовестным арендатором [32, с. 90].

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются и в правоприменительной практике трудностей в этом вопросе не наблюдается.

Некоторое усложнение правоотношений имеет место при изменении договора. Хотя обязательства сторон при изменении договора и сохраняются в измененном виде, это, однако может означать изменение пусть и не всего обязательства в целом, но той его части, в какой был изменен лежащий в его основе договор аренды предприятия.

В случае изменения или расторжения договора аренды предприятия обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора (если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора) [31, с. 68].

Случаи расторжения договора по решению суда носят императивный характер.

Передача в составе арендуемого предприятия исключительных прав (интеллектуальной собственности) требует оформления соответствующих лицензионных соглашений и иных договоров с их последующей государственной регистрацией. Именно в указанных соглашениях должны определяться пределы прав арендатора предприятия по использованию исключительных прав, входящих в состав предприятия. Перевод долгов, входящих в состав арендуемого предприятия, осуществляется с соблюдением прав кредиторов, которые определены в статье 657 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Если основанием для изменения или расторжения договора аренды предприятия послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

Существенное изменение обстоятельств, из которых арендодатель и арендатор исходили при заключении договора аренды предприятия, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств, признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Порядок изменения и расторжения договора аренды предприятия подчиняется определенным правилам. Прежде всего, действия по изменению или расторжению договоров аренды, по своей юридической природе являются сделками.

Следовательно, к ним применяются общие правила о совершении сделок, в частности, правила о форме совершения сделок. Наряду с этим к изменению и расторжению договоров применяются и специальные правила, относящиеся к форме их совершения.

Соглашение об изменении или расторжении договора аренды предприятия совершается в той же форме, что и сам договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное [40, с. 74].

Так, если договор аренды предприятия заключен в письменной форме, то и его изменение или расторжение должны быть совершены в письменной форме. Если стороны нотариально удостоверили договор аренды предприятия, то его изменение или расторжение также должны быть нотариально удостоверены.

По своей юридической природе, действия сторон по изменению или расторжению договора являются сделкой с соответствующим требованием к форме, поскольку они представляют собой соглашение лиц, направленное либо на изменение, либо на прекращение гражданских прав и обязанностей. В силу этого они подчиняются общим правилам о порядке заключения договоров.

Иной порядок установлен для тех случаев, когда договор изменяется или расторгается не по соглашению сторон, а по требованию одной из них. Если это требование опирается на одно из оснований, изложенных выше, порядок изменения или расторжения договора аренды предприятия следующий.

1. Заинтересованная сторона обязана направить другой стороне предложение об изменении или расторжении договора.

2. Другая сторона обязана в срок, указанный в предложении или установленный в законе или в договоре аренды предприятия, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок, направить стороне, сделавшей предложение об изменении или расторжении договора:

- либо извещение о согласии с предложением;
- либо извещение об отказе от предложения;
- либо извещение о согласии изменить договор на иных условиях;
- либо промолчать, что будет идентично отказу от предложения по наступившим последствиям [45, с. 48].

В первом случае договор аренды предприятия считается соответственно измененным или расторгнутым в момент получения извещения о согласии стороной, сделавшей предложение об изменении или расторжении договора.

Во втором случае, а также в случае неполучения ответа в установленный срок, заинтересованная сторона вправе обратиться в суд с требованием об изменении или расторжении договора, который и разрешит возникший спор.

Если сторона, сделавшая предложение об изменении договора аренды предприятия, не согласится со встречным предложением, она вправе обратиться в суд с требованием об изменении договора.

Требование об изменении или о расторжении договора аренды предприятий может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения

ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

Вместе с тем следует иметь в виду, что нельзя расторгнуть или изменить уже исполненный договор. Дело в том, что договор, так же, как и основанное на нем обязательство, прекращаются вследствие их надлежащего исполнения. Поэтому нельзя расторгнуть или изменить то, чего к моменту изменения или расторжения уже не существует.

В случае изменения договора соответствующим образом меняется и содержание обязательства, основанного на данном договоре. При этом обязательство изменяется в той части, в какой был изменен лежащий в его основе договор [46, с. 61].

Если изменение или расторжение договора произошло по взаимному соглашению сторон, то основанное на нем обязательство соответствующим образом изменяется или прекращается с момента заключения сторонами соглашения об изменении или расторжении договора.

При изменении или расторжении договора в судебном порядке основанное на нем обязательство соответственно изменяется или прекращается с момента вступления в законную силу решения суда.

Существенным обстоятельством в вопросе об изменении договора является момент, с которого обязательства считаются измененными или прекращенными, причем, «момент» этот определяется в зависимости от того, как происходит изменение или расторжение договора, по соглашению сторон или решению суда.

Поскольку до изменения или расторжения договора аренды предприятия последний мог быть в определенной части исполнен сторонами, возникает вопрос о судьбе того, что уже было исполнено до изменения или расторжения договора. По общему правилу, стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора [45, с. 48].

Так, например если стороны по договору аренды предприятия пришли к соглашению о том, что со следующего месяца величина месячной арендной платы снижается на десять процентов, то арендатор не вправе требовать с арендодателя возврата десяти процентов от тех сумм арендной платы, которые были внесены до момента изменения договора аренды.

Если договор аренды предприятия не соответствует форме указанной в законодательстве, или какой-либо его признак не соответствует установленному законодательством положению, этот договор признается недействительным.

Недействительность – это чисто правовое понятие, смысл которого состоит в том, что закон не признает юридической силы за определенными действиями, актами,

Основания для признания договора аренды предприятия недействительным должны иметь место при ее совершении. Договор аренды предприятия признается недействительным по решению суда.

При заключении любого договора аренды, в данном случае предприятия, важно обращать внимание на все условия договора, а также произвести

государственную регистрацию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Сделаем вывод по данному подпункту. В процессе составления и заключения договора аренды предприятия необходимо соблюдать форму договора, установленную законодательством и произвести его государственную регистрацию. В противном случае данный договор подлежит расторжению и признанию его недействительным. Также, в договоре указываются, и другие существенные условия, несоблюдение которых может привести к изменению договора.

Вывод по разделу 2

Итак, предприятие – это имущественный комплекс, при сдаче которого в аренду следует в полной мере учитывать не только соответствующие нормы общегражданского законодательства, но и специальные правила, касающиеся порядка оформления сделок с недвижимостью, в противном случае заключенная сделка подвергнется признанию недействительной, изменению или вовсе будет расторгнута. Также при соблюдении договора аренды предприятий со стороны арендодателя и арендатора можно избежать непоправимых последствий связанных с изменением или расторжением договора.

В процессе составления и заключения договора аренды предприятия необходимо соблюдать форму договора, установленную законодательством и произвести его государственную регистрацию. В противном случае данный договор подлежит расторжению и признанию его недействительным. Также, в договоре указываются, и другие существенные условия, несоблюдение которых может привести к изменению договора.

3 ПЕРСПЕКТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ

3.1 Существенные нарушения договора аренды предприятия

В 2020 году в отношении арендаторов и арендодателей вмешалась пандемия, добавив поводов для новых судебных разбирательств. В данном параграфе мы рассмотрим судебную практику, касающуюся существенных нарушений договора аренды предприятия.

Арендаторы чаще всего идут в суд за снижением арендных платежей или расторжением договора, арендодатели же стремятся либо выселить ненадежных контрагентов, либо взыскать солидные штрафы за нарушение условий договора. Суды часто идут навстречу арендаторам, когда те в позиции ответчиков защищаются от завышенных требований собственников, но редко поддерживают их в стремлении уйти от исполнения договора. Арендодателям разрешают прекращать аренду, когда наниматель проявляет признаки недобросовестности, но отказывают в требованиях, когда они настаивают на рассмотрении только письменных доказательств, игнорируя действия сторон, имевших место в действительности.

Итак, рассмотрим примеры из судебной практики.

1. Судебный акт: Решение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 07.09.2020 по делу № А71-2901/2020 [58].

Основной тезис: Отсутствие денежных средств на счетах арендатора из-за наступления пандемии не может являться основанием для освобождения от обязанности по уплате арендных платежей.

Выдержка из судебной практики: Как указывает истец, в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по внесению арендной платы за период с ноября 2019 года по январь 2020 года, у последнего возникла задолженность в размере 3 389 720 руб. 38 коп. Претензией № 1.1021-19 от 24.12.2019 истец уведомил ответчика о необходимости погашения задолженности. Отсутствие со стороны арендатора действий по оплате суммы долга в полном объеме послужило истцу обстоятельством для обращения в Арбитражный суд Удмуртской Республики с настоящим иском. Возражая против удовлетворения требований, ответчик указал, что 19.05.2020 стороны договорились о предоставлении ответчику отсрочки арендных платежей, исходя из сложившейся ситуации: введением режима самоизоляции, существенным падением объемов производства в 1 квартале 2020 г. на 48 % по сравнению со среднемесячными показателями 2019 г., а также с целью сохранения существующих рабочих мест, обеспечения финансовой устойчивости предприятия и исключения банкротства, а также руководствуясь Распоряжением Правительства РФ от 19.03.2020 г. № 670-р «О мерах поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства», предусматривающего отсрочку арендной платы, за 2020 год и уплату ее равными частями в сроки, предусмотренные договором аренды в 2021 году, или на иных условиях, которое будут дополнительно согласованы в дальнейшем. Наличие и

основания возникновения задолженности ответчика перед истцом по договору подтверждены имеющимся в материалах дела доказательствами (договор аренды предприятия № 29 от 01.01.2010, дополнительное соглашение № 3 от 15.04.2015, дополнительное соглашение № 4 от 16.12.2016, дополнительное соглашение № 5 от 18.03.2019). Ответчик наличие и размер задолженности не оспорил, доказательств оплаты долга в материалы дела не представил (ст. 65, пункт 3.1 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации [3]).

Следует иметь в виду, что отсутствие у должника необходимых денежных средств по общему правилу не является основанием для освобождения от ответственности за неисполнение обязательств.

Однако если отсутствие необходимых денежных средств вызвано установленными ограничительными мерами, в частности запретом определенной деятельности, установлением режима самоизоляции и т.п., то оно может быть признано основанием для освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств на основании статьи 401 ГК РФ [5].

Освобождение от ответственности допустимо в случае, если разумный и осмотрительный участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать неблагоприятных финансовых последствий, вызванных ограничительными мерами (например, в случае значительного снижения размера прибыли по причине принудительного закрытия предприятия общественного питания для открытого посещения). Ссылка ответчика на Распоряжение Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р «О мерах поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства» в данном случае не может являться основанием для освобождения от обязанности исполнять обязательства по арендной плате в сроки, установленные договором, поскольку указанное распоряжение предусматривает предоставление отсрочки по арендной плате по договорам аренды федерального имущества.

2. Судебный акт: Решение Арбитражного суда г. Москвы от 11.09.2020 по делу № А40-70812/20-50-513 [58].

Основной тезис: В случае если отсутствуют основания для расторжения договора по обстоятельствам, связанным с наступлением форс-мажора, суд может расторгнуть договор на основании ст. 451 ГК РФ.

Выдержка из судебной практики: Между обществом с ограниченной ответственностью «Юг Девелопмент» (арендодателем) и обществом с ограниченной ответственностью «ХАКЕРЮ» (первоначальным арендатором) 14 августа 2017 года был заключен договор аренды предприятия № 17-21/ДМ. В соответствии с дополнительным соглашением № 3 к Договору от 1 февраля 2019 года все права и обязанности по Договору перешли от ООО «ХАКЕРЮ» к Образовательной автономной некоммерческой организацией дополнительного профессионального образования «Высшая школа информационных технологий и безопасности» (новый арендатор). Пунктом 4 договора установлены период срока аренды и размер постоянной и переменной арендной платы. Указом Президента Российской Федерации от 25 марта 2020 года № 206 «Об объявлении в Российской Федерации «Об объявлении нерабочих дней» период с 30.03.2020 по

03.04.2020 определены нерабочими днями. Указом Президента Российской Федерации от 02 апреля 2020 года период с 04.04.2020 по 30.04.2020 также объявлены нерабочими днями. Пункт 13 мэра Москвы установлено, что распространение новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV) является в сложившихся условиях чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством, повлекшим введение режима повышенной готовности в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1994 г. № 68–ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

В связи с приостановлением образовательного процесса исполнение договора для истца стало невыполнимым, в связи с чем, он обратился к арендодателю с предложением о внесении изменений в договор или о его расторжении, в удовлетворении которого арендодателем было отказано, что подтверждается письмом исх. № 90 от 24.03.2020.

Учитывая невозможность досудебного урегулирования спора, истец обратился в суд с настоящим исковым заявлением. Ответчик против удовлетворения заявленных требований возражал, ссылаясь на отсутствие оснований для расторжения договора № 17-21/ДМ от 14.08.2017. Пунктом 10 договора установлен порядок расторжения, а также основания для расторжения в том числе в одностороннем порядке. Однако, изучив условия договора, суд установил, что договором предусмотрено лишь право арендодателя на расторжение, право арендатора расторгнуть договор аренды предприятия № 17-21/ДМ от 14.08.2017 условиями договора не предусмотрено [58].

Истец квалифицирует введенные карантинные меры как обстоятельства непреодолимой силы, в связи с чем, просит расторгнуть договора на основании пункта 15.8 Договора, который предусматривает, что действие обстоятельств непреодолимой силы сроком более 3 месяцев является для сторон основанием для расторжения договора по решению суда. Данный довод судом изучен и признан необоснованным, исходя из следующего.

Согласно п. 2.2 Указа мэра Москвы от 8 июня 2020 года № 68-УМ «Об этапах снятия ограничений, установленных в связи с введением режима повышенной готовности» [58] с 9 июня 2020 г.: возобновляется доступ работников в здания, строения, сооружения (помещения в них), на территории: образовательных организаций с соблюдением требований, установленных Департаментом образования и науки города Москвы на основании предписания Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве.

Таким образом, обстоятельства непреодолимой силы, на которые ссылается Истец, составили по продолжительности менее 3 (трех месяцев) и в настоящий момент полностью отпали. В данном случае все ограничения в деятельности истца, связанные с ранее действующим режимом повышенной готовности на территории г. Москвы, сняты, деятельность истца возобновлена.

Таким образом, у суда отсутствуют основания для удовлетворения требования о расторжении договора, исходя из доводов о наличии обстоятельств

непреодолимой силы. Однако, суд удовлетворяет заявленные требования о расторжении договора на основании следующего.

В соответствии со ст. 451 ГК РФ [5] существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Введение карантинных мер, переход на дистанционное обучение части учащихся, повлекшее серьезные изменения в образовательном процессе, целью которого и было заключение договора аренды предприятия № 17-21/ДМ от 14.08.2017 суд расценивает именно как обстоятельства, изменившиеся настолько, что у арендатора отсутствует возможность исполнять договор на установленных условиях.

Кроме того, суд обращает внимание на отсутствие у арендатора в целом какой-либо возможности расторгнуть договор аренды, в связи с тем, что это не предусмотрено условиями договора.

3. Судебный акт: Решение Арбитражного суда Томской области от 23.09.2020 по делу № А67-4268/2020 [58].

Основной тезис: Арендатор может быть освобожден от штрафа за досрочный отказ от договора, в случае если отказ вызван ограничительными мерами, связанными с COVID-19.

Выдержка из судебной практики: Между ООО «ИФК «Ладья»» (арендодатель) и ООО «Единый визовый центр-Томск» (арендатор) заключен договор аренды предприятия № 30 от 23.12.2019 г., согласно которого, арендодатель предоставляет арендатору во временное владение и пользование (аренду) предприятие общей площадью 44,8 кв.м., расположенное по адресу г. Томск пр.Ленина,80/1 (п. 1.1).

Предприятие передается в аренду сроком на 11 месяцев. Если ни одна из сторон в сроки, предусмотренные настоящим договором, не отказалась от договора, а по окончании срока аренды арендатор продолжает пользоваться предприятием, договор считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях 9 п. 2.1). Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами (п. 2.2). Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за 60 календарных дней (п. 2.3).

Арендатор обязан письменно сообщать арендодателю не позднее чем за 60 дней о предстоящем освобождении помещения (в том числе его части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении помещения (п. 3.4.6).

Арендная плата устанавливается в виде фиксированного платежа в размере 31 000 руб. в месяц без НДС и переменного платежа в сумме, эквивалентной стоимости расходов, связанных с хозяйственным, в том числе, коммунальным обслуживанием, инженерной и технической эксплуатацией и прочими подобными

расходами, возникающими в процессе пользования арендатором помещения (п. 4.2). В случае нарушения сроков, указанных в п. 3.4.6 настоящего договора, нарушившая сторона выплачивает штраф в размере двукратного размера фиксированного платежа арендной платы, установленного п. 4.2 настоящего договора в течение 10 рабочих дней с момента предъявления требования об уплате штрафа. Штраф оплачивается путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в п. 11 настоящего договора (п. 6.4).

Письмом от 18.03.2020 г. № 25, истец согласовал ответчику фиксированный платеж арендной платы в размере 18 600 руб. сроком на 3 месяца (апрель, май, июнь 2020 года). 19.03.2020 г. ответчик уведомил истца о расторжении договора аренды № 30 от 23.12.2019 г. с 10.04.2020 г. в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы. ООО «ИФК «Ладья»» обратилось с настоящим иском в арбитражный суд.

Пунктом 8.1 договора аренды нежилого помещения № 30 от 23.12.2019 г. установлено, что стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не выполнившая обязательств полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами. Из материалов дела следует, что ответчик в качестве основного вида деятельности осуществляет деятельность туристических агентств (ОКВЭД 79.11). Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 434 утвержден Перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, в пункте 4 которого указана деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма (ОКВЭД 2 – 79).

Учитывая изложенное, распространение новой коронавирусной инфекции, вызванной 2019-nCoV, по мнению суда, носит чрезвычайный и непредотвратимый характер, в связи с чем является обстоятельством непреодолимой силы и на основании п. 8.1 договора освобождает ответчика от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному договору. Ввиду чего требование истца о взыскании штрафа в размере 37 200 руб. за нарушение п. 3.4.6 договора аренды предприятия № 30 от 23.12.2019 г. является необоснованным и удовлетворению не подлежит.

4. Судебный акт: Решение Арбитражного суда Вологодской области от 21.09.2020 по делу № А13-8875/2020 [58].

Основной тезис: Предварительный договор аренды может быть принудительно расторгнут судом, в случае если основной договор не может быть заключен из-за упадка выручки будущего арендатора. Обеспечительный взнос подлежит возврату арендатору.

Выдержка из судебной практики: Как следует из материалов дела, 10 февраля 2020 года предприниматель Роздухов М.Е. (арендодатель) и ООО «Концепт» (арендатор) заключили предварительный договор о заключении договора аренды

предприятия, согласно пункту 1.1 которого стороны обязуются в будущем в порядке, на условиях и в сроки, определенные настоящим договором, заключить договор аренды нежилых помещений, расположенных на 2 этаже в торгово-развлекательном центре, строительство которого на момент подписания настоящего договора осуществляется арендодателем на земельных участках с кадастровыми номерами 43:40:001011:45, 45:40:001011:7, расположенных по адресу: Кировская обл., Октябрьский р-н, г. Киров, ул. Луганская, д. 53/2. В пункте 2.1 предварительного договора стороны определили дату подписания договора аренды 01 октября 2020 года, после получения предпринимателем Роздуховым М.Е. права собственности на торговый центр. В пунктах 6.1.1, 6.1.4 предварительного договора стороны определили в качестве способа обеспечения исполнения обязательств обеспечительный взнос в размере 422 800 руб. В соответствии с пунктом 6.1.5 предварительного договора ООО «Концепт» обязалось произвести оплату части обеспечительного взноса в размере 50 %, что составляет 211 400 руб. в течение 5 дней с даты подписания предварительного договора, вторую часть в размере 50 % – в течение 45 дней. Согласно пункту 4.2.10 предварительного договора ООО «Концепт» обязалось перечислить арендодателю 41 666 руб. 67 коп. в течение 10 дней с даты подписания настоящего договора в счет первой части за пользование арендуемыми помещениями. ООО «Концепт» внесло на счет арендодателя обеспечительный платеж по платежному поручению от 11.02.2020 № 82 в сумме 211 400 руб., а также по платежному поручению от 19.02.2020 № 92 истец перечислил ответчику 50 000 руб. в счет первой части за пользование арендуемыми помещениями.

В исковом заявлении ООО «Концепт» указывает, что на момент заключения предварительного договора аренды доходы от деятельности позволяли нести истцу затраты, предусмотренные договором. После заключения предварительного договора постановлением Правительства Кировской области от 27.03.2020 № 129-П «О внесении изменений в постановление Правительства Кировской области от 25.03.2020 № 122П» [58] приостановлена деятельность объектов розничной торговли, в том числе находящихся на территории торговых, торгово-развлекательных центров, рынков, за исключением аптек и аптечных пунктов, автозаправочных станций, а также объектов розничной торговли, осуществляющих реализацию продовольственных товаров, продажу товаров дистанционным способом, в том числе с условием доставки с 28 марта 2020 года. Постановлением Правительства Кировской области от 03.04.2020 № 137-П продлен запрет на осуществление деятельности торговых центров.

Применительно к настоящему делу сторонами согласовано, что договор аренды будет заключен 01 октября 2020 года, то есть после получения предпринимателем Роздуховым М.Е. права собственности на торговый центр.

Таким образом, предварительный договор от 10 февраля 2020 года предусматривает лишь намерение сторон заключить договор аренды. Поскольку после подписания предварительного договора на территории Кировской области был введен временный запрет на осуществление деятельности торговых центров, ООО «Концепт» потеряло интерес к открытию дополнительной торговой точки в

г. Кирове ввиду резкого снижения товарооборота и прибыли. ООО «Концепт» в иске ссылается на наличие причинно-следственной связи между изданием запрета со стороны органа власти субъекта и невозможностью из-за этого исполнять свои обязательства перед контрагентом. Еще до начала осуществления торговой деятельности нового магазина ООО «Концепт» должно понести расходы 1 249 620 руб. 93 коп.

Истец воспользовался правом на обращение к арендодателю с предложением о расторжении предварительного договора в связи с существенным изменением обстоятельств (пандемией), но в связи с отказом предъявил в суд иск о расторжении договора и о возврате понесенных при заключении договора затрат. Материалами дела подтверждается, что постановлением Правительства Кировской области от 25.03.2020 № 122-П «О ведении ограничительных мероприятий (карантина) на территории Кировской области» на территории Кировской области с 26 марта 2020 года приостановлена предпринимательская деятельность в сфере торговли. Постановлением Правительства Кировской области от 03.04.2020 № 137-П «О внесении изменений в постановление Правительства Кировской области от 25.03.2020 № 122-П» [58] с 04 апреля 2020 года деятельность торгово-развлекательных центров приостановлена до окончания срока, установленного пунктом 1 Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекцией (COVID-19)», то есть до 30 апреля 2020 года включительно.

В связи с этим суд приходит к выводу о необходимости расторгнуть предварительный договор о заключении договора аренды недвижимого имущества от 10 февраля 2020 года, ООО «Концепт» и предпринимателем Роздуховым М.Е., в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении. Поскольку суд расторгает предварительный договор, то правовые основания для удержания внесенных в его исполнение истцом денежных средств в общей сумме 261 400 руб. у ответчика отсутствуют, данные средства подлежат взысканию с предпринимателя Роздухова М.Е. в качестве неосновательного обогащения.

5. Судебный акт: Решение Арбитражного суда Тюменской области от 28.09.2020 по делу № А70-11351/2020 [58].

Основной тезис: В случае обращения с иском заявление о расторжении договора аренды из-за введения режима повышенной готовности и невозможности осуществления деятельности, договор считается расторгнутым с момента вступления решения суда о расторжении договора в законную силу.

Выдержка из судебной практики: 24.04.2012 ИП Шешуков А.П. (арендодатель) и ООО «Флер» (арендатор) подписали договор аренды предприятия № Д-01 (далее – договор), в соответствии с пунктом 1.1. которого арендодатель предоставляет за плату во временное владение и пользование арендатора нежилое помещение (Литера А, А2, А3), общей площадью 144,1 кв. м, расположенное на двух этажах пяти этажного жилого дома, в соответствии с

технически паспортом – первый этаж (Литера А, А2, А3): 1-9,11, 12 и второй этаж (Литера А): 1-5; по адресу г. Тюмень, ул. Орджоникидзе, 51/2, именуемое в дальнейшем объект, для размещения в передаваемом объекте силами арендатора предприятия общественного питания. 29.02.2020 между истцом и ответчиком подписано дополнительное соглашение № 2, которым срок аренды продлен сторонами до 01.03.2021. Дополнительным соглашением от 26.03.2020 № 3 стороны пришли к соглашению о снижении размера арендной платы на 30% на период с 01.04.2020 по 30.04.2020.

Уведомлением от 04.06.2020 № 29 арендатор предложил арендодателю в течение 10 календарных дней с момента получения документов расторгнуть договор в связи с существенным изменением обстоятельств, которые стороны не могли предвидеть при заключении договора. Уведомление с проектом соглашения о расторжении договора аренды направлено в адрес ответчика курьерской службой СДЕК «Логистические решения» 04.06.2020.

Претензией от 29.06.2020 № 31 ООО «Флер» обратилось к ИП Шешукову А.П. с требованием подписать ранее направленное соглашение о расторжении договора аренды с актом приема-передачи. Истцом в материалы дела приложена квитанция о направлении претензии ответчику с помощью курьерской службой СДЕК «Логистические решения» 29.06.2020, а также распечатка о получении ответчиком данной претензии 02.07.2020.

В ответ на претензию от 29.06.2020 № 31 арендодатель письмом от 07.07.2020 исх. № 01-07/2020 сообщил арендатору о готовности расторжения договора с 01.08.2020 на условиях своей редакции соглашения о расторжении договора от 07.07.2020, а именно: расторгнуть договор аренды с 01.08.2020 при условии возмещения арендатором арендодателю в срок до 01.08.2020 причиненного ущерба в сумме 870 000 руб., оплаты задолженности по арендной плате за май 2020 года в сумме 195 000 руб., а также за июнь 2020 года в сумме 195 000 руб.

Поскольку стороны не пришли к обоюдному соглашению о расторжении договора, истец обратился с настоящим иском в суд. Истцом заявлено требование о расторжении договора аренды, мотивированное убыточностью предпринимательской деятельности по организации кафе в арендованном помещении в связи с объявлением пандемии новой коронавирусной инфекцией, введением ограничительных/запретительных мер.

Учитывая невозможность досудебного урегулирования спора, истец обратился в суд с настоящим иском. Ответчик против удовлетворения заявленных требований возражал, ссылаясь на отсутствие оснований для расторжения договора. Довод ответчика о том, что арендатором были причинены убытки арендодателю путем осуществления несогласованной перепланировки объекта, отклоняются судом, поскольку не являются предметом рассматриваемого спора, в рассматриваемом деле ответчик встречные иски требования к истцу не заявлял.

На момент заключения договора доходы от деятельности ООО «Флер» позволяли нести затраты, предусмотренные указанным договором, однако введенные ограничения стали существенным изменением обстоятельств, из

которых стороны исходили при заключении договора. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 434 от 03.04.2020 № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции» (далее – Постановление № 434) к отраслям российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, относится, в том числе деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков (код ОКВЭД 56).

На основании пункта 2 Требований, утвержденных Постановлением № 434 вид деятельности, определяется по ОКВЭД, который указан в качестве основного. По сведениям из Единого государственного реестра юридических лиц основным видом деятельности ООО «Флер» является деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания (код ОКВЭД 56.10).

Таким образом, предпринимательская деятельность арендатора подпадает в перечень, установленный Постановлением № 434. Суд полагает, введение карантинных мер, приостановление деятельности предприятий общественного питания, повлекшее серьезные изменения в сфере деятельности истца, целью которого и было заключение договора аренды, суд расценивает именно как обстоятельства, изменившиеся настолько, что у арендатора отсутствует возможность исполнять договор на установленных условиях.

Таким образом, в рассматриваемом случае эпидемиологическая обстановка, а также введенные ограничительные меры, подтверждают существенное изменение обстоятельств, указанных в законе, а, следовательно, по мнению суда, являются основаниями для расторжения настоящего договора. Кроме того, суд обращает внимание на отсутствие у арендатора в целом какой-либо возможности расторгнуть договор аренды, в связи с тем, что это не предусмотрено условиями договора.

Проанализировав обстоятельства дела, суд пришел к выводу, что в сложившихся правоотношениях имеет место ситуация, при которой баланс сторон договора нарушен, поскольку у арендатора отсутствует возможность прекратить аренду и пользование иным способом, кроме как в рамках судопроизводства, при том, что исполнять принятые на себя по договору аренды обязательства далее он также не может.

Стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении в досудебном урегулировании спора, исполнение договора со стороны арендатора не представляется возможным, в связи с чем, суд исходя из целесообразности судопроизводства, считает необходимым расторгнуть договор аренды в судебном порядке.

Между тем суд не находит оснований для расторжения договора с 04.06.2020. В силу пункта 3 статьи 453 ГК РФ [5] в случае изменения или расторжения договора, обязательства считаются измененными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не

вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора. При таких условиях, спорный договор аренды не может быть расторгнут с 04.06.2020, поскольку это противоречит абзацу 11 статьи 12 ГК РФ [5], из смысла которого следует, что прекращение правоотношений возможно лишь на будущее время, указанный договор считается расторгнутым с момента вступления в законную силу настоящего решения.

Таким образом, изучив материалы судебной практики, можно сделать следующие выводы:

- обязательства сторон договора аренды считаются измененными в части предоставления арендатору отсрочки уплаты арендной платы с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации независимо от даты заключения дополнительного соглашения к договору аренды либо даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к заключению дополнительного соглашения к договору аренды. Стороны договора аренды могут установить более ранний момент предоставления арендатору отсрочки уплаты арендной платы с учетом запрета ухудшения положения арендатора по сравнению с условиями, предусмотренными Требованиями (пункт 6 Требований).
- кроме того, если арендатор не внес арендную плату в размере и сроки, установленные договором аренды, а арендодатель знал или не мог не знать об осуществлении арендатором деятельности в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, арендодатель информирует арендатора о наличии у него права на предоставление отсрочки в соответствии с Законом №98–ФЗ (пункт 3 статьи 307 ГК РФ). В отсутствие такого информирования арендодатель считается предоставившим арендатору отсрочку на условиях, установленных пунктом 3 Требований;
- аналогичные последствия применяются в случае, если арендодатель необоснованно уклонился от заключения дополнительного соглашения или своим поведением дал арендатору основания полагать, что отсрочка будет предоставлена, либо не выдвигал возражений против выплаты арендатором арендной платы на условиях, установленных пунктом 3 Требований (статья 10, пункт 3 статьи 432 ГК РФ).

3.2 Проблемы правового регулирования аренды предприятия

Возможность приобретения предприятия во временное владение и пользование очень интересна для субъектов предпринимательской деятельности.

При аренде предприятия, арендатор предполагает, что на базе арендованного имущественного комплекса есть возможность продолжить уже организованную арендодателем деятельность с наибольшей экономической отдачей. При аренде

предприятия, арендатор не тратит времени и финансовых средств на организацию собственного бизнеса, что является основным плюсом аренды предприятия [59].

Тем не менее, аренда предприятий в настоящее время представляет собой достаточно редкое явление. Причин для этого несколько: специфика и трудность рассматриваемого объекта, двойственность законодательных формулировок, а также отсутствие практики применения данных норм, распространение на предприятия правового режима недвижимых вещей а, соответственно требований об обязательной государственной регистрации вещных прав и сделок с предприятиями.

Хотя, государственная регистрация и повышает уровень гарантий прав и законных интересов сторон по сделке, предприниматели стараются избежать этой сложной процедуры, заменяя договоры аренды предприятия договорами о передаче во временное пользование отдельных видов имущества [32, с. 63].

Существующее положение идет вразрез с запросами гражданского оборота, который требует скорейшего развития этой области общественных отношений. Однако такое развитие невозможно без научного осмысления правовой природы договора аренды предприятия, разработки необходимых практических рекомендаций, совершенствования законодательной базы, регулирующей общественные отношения, складывающиеся в связи с передачей предприятия во временное владение и пользование.

Для данного договора аренды предусмотрено специальное регулирование, поскольку его предметом является особая категория имущества – предприятие. К аренде предприятий применяются правила параграфа 5 ГК РФ [5] об аренде предприятий.

Что касается общих положений об аренде, то они применяются к данному договору в субсидиарном порядке, в случае, если нормами об аренде предприятий не предусмотрено иное.

Предприятие в данном обязательстве – объект гражданского права, и, согласно ст. 132 ГК РФ, оно представляет собой имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Комплексный характер объекта аренды данного вида ставит перед сторонами сложную задачу точно указать в договоре данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору.

Несоблюдение этого требования дает основание считать условие о предмете договора не согласованным сторонами, а соответствующий договор – не заключенным (п. 3 ст. 607 ГК). В пункте 1 статьи 656 ГК РФ говорится, что по договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса арендатору передаются во временное пользование и распоряжение все здания, постройки, сооружения, земельные участки, производственное оборудование и другие основные средства.

Оборотные средства (запасы сырья, топлива, и т. д.) тоже передаются арендатору, но порядок и условия их передачи оговариваются сторонами в договоре. Следовательно, арендодатель сам решает, какие товарно-материальные ценности передать арендатору, а какие оставить себе. Оборотные средства могут

быть проданы арендатору, переданы ему в полное распоряжение на условиях будущего возврата.

На арендатора могут быть наложены отдельные ограничения по распоряжению полученными от арендодателя оборотными средствами. Условия, на которых арендатору предприятия передаются оборотные средства, весьма разнообразны. Вместе с основными и оборотными средствами арендатору передаются: имущественные права (например, права пользования землей, водой), права неимущественного характера (исключительные права на товарные знаки, индивидуальные обозначения, нематериальные активы). Условия и порядок передачи и тех и других прав также оговариваются сторонами при заключении договора [25, с. 78].

На арендатора переводятся права требования и долги предприятия, то есть дебиторская и кредиторская задолженность предприятия. Передача кредиторской задолженности проводится с письменного согласия кредиторов. Арендодатель должен до передачи предприятия в аренду письменно сообщить кредиторам о предстоящей аренде предприятия (п.1 ст.657 ГК РФ). Известить кредиторов о том, что задолженность перед ними будет передана другому лицу надо как минимум за три месяца до передачи предприятия арендатору. Этот срок оговорен как период, в течение которого кредиторы, не согласившиеся с такой передачей задолженности, могут потребовать от должника прекращения или досрочного выполнения обязательств, а также возмещения причиненных убытков (п.2 ст.657 ГК РФ).

Если арендодатель передаст предприятие вместе с кредиторской задолженностью арендатору и не предупредит об этом кредиторов, они вправе предъявить иск об удовлетворении требований. Для этого в распоряжении кредиторов будет целый год с того момента, как им станет известно о передаче предприятия-должника в аренду (п.3 ст.657 ГК РФ). Отвечать перед кредиторами придется не только арендодателю, но и арендатору. Виновными в нарушении требований гражданского законодательства признаются они оба, потому что несут солидарную ответственность по долгам, которые без согласия кредиторов были переведены на третье лицо при передаче предприятия в аренду. Об этом говорит пункт 4 статьи 657 ГК РФ.

Отдельно следует сказать о дебиторской и кредиторской задолженности перед бюджетом и внебюджетными фондами. Она не может быть передана арендатору. К налоговым отношениям гражданское законодательство не применяется (п.3 ст.2 ГК РФ) [5]. Налоговое законодательство также не предусматривает возможности передачи налогоплательщиком своих долгов другому лицу. Арендатор получает вместе с предприятием его активы и пассивы. Единственное, что арендодатель не вправе передать арендатору – права на осуществление определенных видов деятельности, которые получены на основании соответствующей лицензии (п.2 ст.656 ГК РФ).

Арендатор предприятия не отвечает по требованиям кредиторов, если не может выполнить обязательства перед ними на основании соответствующей лицензии, которой у него нет. Прежде чем передать предприятие как имущественный комплекс в аренду, арендодатель должен сам рассчитаться с кредиторами по обязательствам, выполнение которых требует наличия лицензии.

Следующей проблемной позицией при передаче предприятия в аренду являются работники предприятия, которое передается в аренду. Работники заключали трудовые договоры с организацией, которая принадлежала арендодателю. При передаче предприятия в аренду оно переходит к другому юридическому лицу. Но работников передать вместе с предприятием невозможно. Их можно лишь перевести на работу в другую организацию, но только при условии их письменного согласия (ст. 72 ТК РФ [59]). В Трудовом кодексе не прописан механизм взаимоотношений работодателя с работниками в случае передачи предприятия в аренду.

Поэтому, арендодателю и арендатору придется самим решить, как им поступить в отношении работников предприятия. В случае возникновения спорных моментов во взаимоотношениях с работниками придется разрешать их в судебном порядке.

Изучив нормы Трудового законодательства по этому вопросу, можно придти к одному из вариантов решений проблемы с работниками: они должны заранее согласовать между собой вопрос о переводе работников предприятия, передаваемого в аренду, на работу в другую организацию, после чего арендодатель предупреждает работников о предстоящей сдаче предприятия в аренду. Данное предупреждение должно быть оформлено в письменной форме и сделано минимум за два месяца до момента передачи предприятия в аренду. Работники арендуемого предприятия вправе решать, соглашаться на такое предложение или могут отказаться. Но, они обязательно должны оформить свой ответ в письменном виде. Работники, согласившиеся на перевод, подлежат увольнению на основании пункта 5 статьи 77 ТК РФ в момент передачи предприятия в аренду. Новый работодатель (организация, которая арендует предприятие) должен заключить с ними трудовой договор. Важно, что для переведенных работников нельзя устанавливать испытательный срок (ст. 70 ТК РФ). Работники, которые не согласились на перевод, подлежат увольнению. С этими работниками могут возникнуть большие проблемы. В Трудовом кодексе не предусмотрено такого основания для увольнения, как отказ от работы в связи с передачей предприятия в аренду другой организации. Ни одну из статей ТК РФ в данном случае применить нельзя. Есть вариант, что арендодателю придется увольнять работников, которые не согласились на работу по пункту 2 статьи 81 ТК РФ (расторжение трудового договора в связи с сокращением штата) с выплатой соответствующего выходного пособия.

Также, еще одной проблемой может быть вопрос о передаче заработной платы арендодателем арендатору: имеет ли право арендодатель передать арендатору свою кредиторскую задолженность по заработной плате.

Исходя из норм гражданского законодательства, стороны договора аренды предприятия могут это сделать, но только с письменного согласия кредиторов, в данном случае работников. Если работники не согласятся на такой перевод долга по зарплате, то арендодатель обязан рассчитаться с ними сам [41, с. 45].

Аренда предприятия для арендатора означает способ получения в пользование необходимого производственного комплекса, для осуществления затем производственного процесса, приносящего прибыль, для создания своего капитала. Для арендодателя это – получение выгоды от имущества, если сам собственник не имеет цели, навыков, путей использования своих производственных мощностей или не заинтересован самостоятельно развивать свой бизнес.

Но аренда предприятия не простое дело, так как, во-первых вместе с переходом в руки нового владельца самого предприятия во временное пользование, сроки которого оговорены заранее в договоре, так же переходят и долги предприятия, долгосрочные и краткосрочные кредиты, которые необходимо погашать на правах предыдущего владельца.

Гражданский кодекс Российской Федерации учитывает не только права и обязанности, обязательства и возможные последствия от уклонения исполнения обязательств оговоренных в договоре аренды, но также и форму, содержание и основные положения заключения договоров и иных договорных отношений.

При этом, при заключении договора аренды предприятия следует руководствоваться не только Гражданским кодексом РФ, но и целым рядом иных законов и подзаконных актов федерального, регионального и местного значения.

В правовой защите нуждаются права кредиторов по отношению к арендному предприятию. Нужно обеспечить дополнительную гарантию их соблюдения, дополнив положения статьи 657 Гражданского кодекса РФ условиями, согласно которым кредиторы получают информацию о сделках с предприятием из независимых источников, например, от государственных органов. Это могло бы помочь избежать многих злоупотреблений и уменьшить количество кредиторов, пострадавших материально от несвоевременного извещения о переходе права собственности на предприятие-должник.

Законодателям следует учитывать, что Гражданский кодекс не предусматривает обязательной регистрации права аренды недвижимости, а только регистрацию самого договора. Регистрация же права аренды указывает на возникновение обременения вещного права арендодателя (права собственника, либо хозяйственного ведения).

Несмотря на наличие определения предприятия в Гражданском кодексе РФ, все – равно трудно признать совершенной практику законодательного регулирования оборота предприятий. Понятие предприятия следовало бы дополнить указанием всех недостающих признаков. Отсутствие в законодательстве четких признаков предприятия как объекта гражданских прав, которые бы отличали предприятие от иных сходных объектов, рассматривается как главный недостаток действующего российского законодательства.

Таким образом, имущественные комплексы (предприятия в том числе) – особые объекты гражданских прав, они не могут быть недвижимыми вещами, как и распространение на них режима недвижимости, несовместимое с сущностью комплексов, вовсе выводит их из числа оборотоспособных объектов.

Необходимо на законодательном уровне предать имущественному комплексу особый статус объекта недвижимого имущества, так как входящая в состав имущественного комплекса недвижимость отдельно либо в составе сложной вещи следует своей собственной юридической судьбе в границах самостоятельных правоотношений по ее поводу.

В условиях развития рыночных отношений государство должно уделять больше внимания отношениям, связанным с недвижимым имуществом; приводить в соответствие с реалиями нормативные акты и устранять их противоречивость.

Выводы по разделу 3

Таким образом, изучив материалы судебной практики, можно сделать следующие выводы:

– обязательства сторон договора аренды считаются измененными в части предоставления арендатору отсрочки уплаты арендной платы с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации независимо от даты заключения дополнительного соглашения к договору аренды либо даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к заключению дополнительного соглашения к договору аренды. Стороны договора аренды могут установить более ранний момент предоставления арендатору отсрочки уплаты арендной платы с учетом запрета ухудшения положения арендатора по сравнению с условиями, предусмотренными Требованиями (пункт 6 Требований).

– кроме того, если арендатор не внес арендную плату в размере и сроки, установленные договором аренды, а арендодатель знал или не мог не знать об осуществлении арендатором деятельности в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, арендодатель информирует арендатора о наличии у него права на предоставление отсрочки в соответствии с Законом №98–ФЗ (пункт 3 статьи 307 ГК РФ). В отсутствие такого информирования арендодатель считается предоставившим арендатору отсрочку на условиях, установленных пунктом 3 Требований;

– аналогичные последствия применяются в случае, если арендодатель необоснованно уклонился от заключения дополнительного соглашения или своим поведением дал арендатору основания полагать, что отсрочка будет предоставлена, либо не выдвигал возражений против выплаты арендатором арендной платы на условиях, установленных пунктом 3 Требований (статья 10, пункт 3 статьи 432 ГК РФ).

Изучив проблемы правового регулирования аренды предприятия, можно сделать вывод о том, что необходимо на законодательном уровне предать

имущественному комплексу особый статус объекта недвижимого имущества, так как входящая в состав имущественного комплекса недвижимость отдельно либо в составе сложной вещи следует своей собственной юридической судьбе в границах самостоятельных правоотношений по ее поводу.

В условиях развития рыночных отношений государство должно уделять больше внимания отношениям, связанным с недвижимым имуществом; приводить в соответствие с реалиями нормативные акты и устранять их противоречивость.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исходя из поставленной во введении цели и задач, в заключение написания настоящей выпускной квалификационной работы, можно сделать определенные выводы и тем самым подвести работу к логическому завершению.

Аренда – это предоставление имущества его хозяином во временное пользование другим лицам на договорных условиях за плату.

В целом как имущественный комплекс предприятия признаются недвижимостью. Данное обстоятельство является отправной точкой для целого ряда специальных правил, посвященных аренде предприятий.

По договору аренды предприятий арендодатель должен передать (предоставить) арендатору за согласованную сторонами договора плату во временное владение и пользование здания, сооружения, земельные участки, оборудование и другие входящие в состав предприятий, сдаваемого в аренду, основные средства. Из определения следует, что в соответствии с договором арендодатель обязуется передать арендатору предприятие как имущественный комплекс во временное владение и пользование за плату, а арендатор обязуется принять предприятия, своевременно вносить арендные платежи, а по окончании срока действия договора возвратить предприятие арендодателю.

Существенными условиями договора являются, цена договора, срок, на который предприятие передается в аренду. Также некоторые авторы к существенным условиям относят юридический адрес предприятий.

Содержание аренды предприятий заключается в том, что лежащие на поверхности интересы сторон договора состоят для арендодателя в получении арендной платы, а для арендатора – в осуществлении такой деятельности, которая позволит ему покрыть расходы по арендной плате и получить доход.

Договор аренды предприятий заключается только в письменной форме, причем он должен быть в обязательном порядке подвержен государственной регистрации, иначе он будет признан недействительным.

Заключив договор аренды предприятий, стороны обязуются соблюдать все его условия, от которых зависит существование данного договора. При не соблюдении данных условий договор может быть изменен, расторгнут или признан недействительным.

В ходе исследования нами материалов судебной практики, мы пришли к выводу о том, что все решения, которые выносил суд на основании статей 165, 614, 651, 654 Гражданского Кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 26 Федерального закона Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», по нашему мнению были вполне справедливыми и обоснованными. Суд принимал решения беспристрастно и руководствуясь лишь законом. Это хорошо прослеживается на примерах решений судов по иску арендодателя к арендатору о взыскании задолженности по арендным платежам, дело по иску частного предпринимателя об обязанности признать сделку законной и зарегистрировать подписанный между сторонами договор аренды сроком на 10 лет, а также материалы судебной практики по спорам, вытекающим

из арендных правоотношений в период существования пандемии COVID-19 и режима повышенной готовности и т. д.

Исходя из анализа всей проделанной работы, можно выделить ряд проблем, сложившихся в сфере аренды предприятий.

Аренда предприятий связана с множеством социальных проблем, в том числе как мы уже рассматривали с работниками данных предприятий.

Еще одна проблема связана с действующим законодательством, так как в отличие от договора продажи предприятия, требования к форме договора аренды предприятия не включают требование о наличии в качестве обязательных приложений к договору дополнительных необходимых документов.

Государственная регистрация права на возникшее в процессе предпринимательской деятельности предприятий, необходима только в случае совершения сделки с ним как с единым имущественным комплексом, подчиняющимся правовому режиму недвижимости. Регистрация прав на предприятие до сделки с ним есть лишь основание для записи о включении определенного объекта недвижимости в состав предприятия. В отношении прав на объекты первичная регистрация прав на предприятия есть фикция, применение которой во многом обусловлено возможностью получить подтверждение прав без внесения соответствующей платы за государственную регистрацию.

В то же время в случае регистрации прав на предприятия, в состав которых не включены объекты недвижимости и права пользования ими, государственная регистрация носит формальный характер и в связи с изменчивостью бизнеса, по существу, не дает каких-либо дополнительных гарантий участникам сделки.

В связи с вышеизложенными проблемами, хочется предложить пути их решения:

– запретить на законодательном уровне арендатору предприятий ухудшать положение работников арендуемого предприятия. Этого можно добиться путем прописания такой нормы в Трудовом Кодексе Российской Федерации, а так же путем предписания различным проверяющим органам, через полгода после заключения договора аренды предприятий, проводить сравнительный анализ состояния заработной платы работников, до и после перехода предприятия.

– привести гражданское законодательство в сфере отношений аренды предприятия в соответствие с положениями, касающимися продажи предприятия, путем внесения в статьи, действующего Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующие аренду предприятия, поправок, либо ссылок на статьи регулирующие продажу предприятия.

– целесообразность подчинения предприятия как специфического объекта гражданских прав правовому режиму недвижимости, в том числе требованиям государственной регистрации, требует дальнейшего изучения и обсуждения в рамках законодательной работы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). – СПС «КонсультантПлюс».
2. Федеральный конституционный закон от 26.02.1997 № 1–ФКЗ (ред. от 09.11.2020) «Об Уполномоченном по правам человека в Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».
3. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95–ФЗ (ред. от 08.12.2020). – СПС «КонсультантПлюс».
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190–ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021). – СПС «КонсультантПлюс».
5. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30.10.1994 № 51–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2) от 26.01.1996 № 14–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 3) от 26.11.2001 № 146–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 4) от 18.12.2006 № 230–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
9. Гражданский Процессуальный Кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
10. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001. № 136–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
11. Кодекс об Административных Правонарушениях Российской Федерации от 20.12.2001 № 41–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
12. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 № 197–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
13. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218–ФЗ (ред. от 30.04.2021). – СПС «КонсультантПлюс».
14. Федеральный закон Российской Федерации «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 30.11.1994 № 52–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
15. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
16. Федеральный закон «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 № 307–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
17. Федеральный закон Российской Федерации «О приватизации государственного и муниципального имущества» 21.12.2001 № 178–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
18. Федеральный закон Российской Федерации «О несостоятельности «банкротстве» от 26.10.2002 № 127–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

19. Бакулин, М.В. Разновидности форм предприятий / М.В. Бакулин. – М.: Нова, 2019. – 480 с.
20. Балабанов, И.Т. Операции с недвижимостью в России / И.Т. Балабанов. – М.: Юристъ, 2018. – 192 с.
21. Болтанова, Е.С. Операции с недвижимостью: купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение / Е.С. Болтанова. – Ростов на Дону: Феникс, 2018. – 320 с.
22. Витрянский, В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе / В.В. Витрянский // Хозяйство и право. – 2018. – № 6. – С. 20–36.
23. Витрянский, В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2018. – 300 с.
24. Владимирская, А.С. Аренда жилых и нежилых помещений / А.С. Владимирская. – М., 2019. – 218 с.
25. Гиванков, А.Д. Договоры для малых предприятий / А.Д. Гиванков. – М.: Приор, 2019. – 112 с.
26. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учеб.-3-е изд. перераб. и доп. / В.А. Горемыкин. – М.: ТК Велби, Проспект, 2014. – 848 с.
27. Государственная регистрация недвижимости: Выпуск 2. Государственная и муниципальная собственность: правовые акты, комментарии, рекомендации. В 2-х томах. – Барнаул: Пикет, 2018. – 312 с.
28. Грибанов, А.Д. Понятие предприятия в российском гражданском праве / А.Д. Грибанов // Хозяйство и право. – 2018. – № 5. – С. 12–17.
29. Григорьев, В.В. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие / В.В. Григорьев, И.М. Островкин. – М.: Дело, 2019. – 224 с.
30. Гришаев, С. П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, наем жилого помещения, ипотека, наследование): Учебно-практическое пособие / С. П. Гришаев. – М.: БЕК, 2018. – 272 с.
31. Жариков, Ю.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. Научно-практическое пособие / Ю.Г. Жариков, М.Г. Масевич. – М.: Бек, 2018. – 265 с.
32. Завидов, Б.Д. Договор аренды нежилых помещений: правовое регулирование: учебное пособие / Б.Д. Завидов. – М.: Издательско-торговая корпорация Дашкови К, 2019. – 180 с.
33. Завьялов, А.А. Некоторые вопросы регистрации прав на объекты недвижимого имущества / А.А. Завьялов // Правовое регулирование рынка недвижимости. – 2018. – № 4 (5). – С. 56–57.
34. Калачева, С. А. Сделки с недвижимостью / С. А. Калачева. – М.: Приор, 2019. – 160 с.
35. Киндеева, Е.А. Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. Сборник статей / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. – М.: Осъ-89, 2017. – 480 с.

36. Кирсанов, А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации / А.Р. Кирсанов. – М.: Ось-89, 2018. – 400 с.
37. Кирсанов, А.Р. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации: учебное пособие / А.Р. Кирсанов. – М.: Издательско-торговая корпорация Дашков и К, 2018. – 230 с.
38. Куликов, А. Ипотека предприятия как имущественного комплекса: Учебно-практическое пособие / А. Куликов. – М.: Издание г-на Тихомирова М.Ю., 2018. – 19 с.
39. Козырь, О.М. Ипотека предприятия как имущественного комплекса: Учебно-практическое пособие / О.М. Козырь, А. Куликов. – М.: Издание г-на Тихомирова М.Ю., 2018. – 340 с.
40. Корнийчук, Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга: образцы, рекомендации, комментарии / Г.А. Корнийчук. – М.: Издательство Альфа-Пресс, 2019. – 160 с.
41. Курноскина, О.Г. Сделки с недвижимостью.-2-е изд., перераб. И доп. / О.Г. Курноскина. – М.: ЗАО Юстицинформ, 2016. – 224 с.
42. Кущенко, В.В. Девелопмент: Современная концепция развития недвижимости / В.В. Кущенко. – М.: Норма, 2017. – 368 с.
43. Оглоблина, О.М. Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие / О.М. Оглоблина. – М., 2017. – 278 с.
44. Подзоров, С. А. Сделки с недвижимостью / С. А. Подзоров. – М.: Экзамен, 2018. – 288 с.
45. Порваткин, Г.М. Правовое регулирование аренды недвижимого имущества / Г.М. Порваткин, К.А. Михайлов. – М.: Финансовая газета, 2018. – С. 48
46. Пискунова, М.Г. Практические аспекты государственной регистрации ипотеки / М.Г. Пискунова // Правовое регулирование рынка недвижимости. – 2019. – № 2–3 (3–4). – С. 61–62.
47. Сергеев, А.П. Гражданское право. Том 2. Учебник. Издание четвертое переработанное и дополненное / А.П. Сергеев, Ю.П. Толстой. – М.: ООО ТК Велби, 2015. – 848 с.
48. Сергеев, И.В. Экономика (организаций) предприятий: учеб. 3-е изд., перераб., доп. / И.В. Сергеев, И.И. Веретенникова. – М.: ТК Велби, изд-во Проспект, 2007. – 560 с.
49. Скворцов, Ю.Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: Правовое регулирование и судебно-арбитражная практика / Ю.Ю. Скворцов. – М.: Бизнес-школа Интел-Синтез, 2019. – 208 с.
50. Степанов, С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С.А. Степанов. – М.: Статут, 2019. – 223 с.
51. Суханов, Е.А. Гражданское право: В 4т. Том 3: Обязательственное право: учеб. для студентов вузов. 3-е изд. Перераб. и доп. / Е.А. Суханова. – М.: Волтерс-Клувер, 2015. – 800 с.

52. Утка, В. Аренда предприятия как имущественного комплекса / В. Утка // Хозяйство и право. – 2019. – №2. – С. 75.
53. Постановление Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа по делу « О взыскании задолженности по арендным платежам» от 29.05.2018 // БФАС РФ. – 2018. – №45. – С. 3–4.
54. Постановление Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа по делу «Об обязанности признать сделку законной и зарегистрировать подписанный между сторонами договор аренды здания сроком на 10 лет» от 06.10.2016 // БФАС РФ. – 2016. – №26. – С. 1–3.
55. Постановление Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа по делу «О разрешении вопроса двойного налогообложения» от 03.03.2018// БФАС РФ. – 2018. – №63. – С. 2–4
56. Постановлении Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа по делу «О признании недействительным договора аренды нежилого помещения» и «О применении последствий недействительности ничтожной сделки » от 16.05.2017 // БФАС РФ. – 2017. – №41. – С.4–7.
57. Постановлением Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа по делу «О взыскании задолженности по арендной плате, штрафа за несвоевременное освобождение арендуемого помещения, пеней за просрочку платежей и процентов за пользование чужими денежными средствами» от 10.10.2018 // БФАС РФ. –2018. – №51. – С.3–5.
58. Арендные отношения и COVID-19: обзор судебных кейсов. – <https://www.law.ru/blog/22713-arendnye-otnosheniya-i-covid-19-obzor-sudebnyh-keysov-sentyabr-2020> (дата обращения 02.06.2021).
59. Бударин, С. А. Проблемы правового регулирования аренды предприятия. – 2020. – <https://moluch.ru/archive/91/19322/> (дата обращения: 02.06.2021).